Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

27 926 Huurbeleid

Nr. 248 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 september 2015

In mijn brief van 3 juli jl. over de uitwerking van de huursombenadering en het huurakkoord van Aedes en Woonbond (Kamerstuk 27 926, nr. 247) heb ik aangegeven dat ik de Autoriteit woningcorporaties had verzocht om de gevolgen van het akkoord voor de sector door te rekenen. Bij deze brief ontvangt u de betreffende rapportage van de Autoriteit woningcorporaties[1] (verder: de Autoriteit).

De Autoriteit concludeert in het rapport dat de gevolgen van het huurakkoord op sectorniveau financieel gezien beperkt zijn in vergelijking met de sectorcijfers die zijn gebaseerd op de bij de Autoriteit ingediende gegevens van de corporaties zonder de restricties van het huurakkoord. Dit komt met name door het feit dat corporaties zelf in de afgelopen periode hun huurvoornemens voor de prognoseperiode stapsgewijs al hebben gematigd. Wel geeft de Autoriteit aan dat voor individuele corporaties die nu al een financieel zwakke positie hebben het huurakkoord desondanks groot effect kan hebben.

De Autoriteit komt op basis van deze constatering tot de opmerking dat indien het Huurakkoord wordt omgezet in regelgeving – wat ik in lijn met mijn brief van 3 juli voornemens ben te doen – de Autoriteit minder mogelijkheden krijgt om een individuele corporatie financieel te laten bijsturen wanneer daar aanleiding voor is. De Autoriteit geeft hierbij aan dat indien deze inperking van de interventiemogelijkheden beleidsmatig ongewenst zou zijn, in de regelgeving de Autoriteit ruimte moet worden geboden om in voorkomende gevallen aan individuele corporaties een maatregel op te leggen. De Autoriteit stelt voor dat in een op te leggen maatregel dan afgeweken kan worden van huurregelgeving, rekening houdend met de maximaal redelijke huur, als dat bijdraagt aan financieel herstel van de corporatie.

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

kst-27926-248
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Door een dergelijke bevoegdheid tot afwijking van regelgeving zou een ruimere huurstelling echter een aparte positie krijgen ten opzichte van andere regelgeving die raakt aan herstelmaatregelen zoals bijvoorbeeld rond verkopen. Met de Autoriteit ben ik van mening dat een herstelprogramma bovendien altijd uit een goed gewogen mix van maatregelen zal moeten bestaan die tot het gewenste financieel herstel kunnen leiden. Ik zie daarom meer in de lijn die de Autoriteit in de rapportage zelf ook aangeeft. Namelijk dat de oplossing van een zwakke financiële positie van een corporatie in het geval dat de inzet van maatregelen op individueel niveau echt niet meer toereikend is op systeemniveau moet worden gezocht. Hierbij kan worden gedacht aan het overdragen van portefeuilles, samenwerken of fuseren met andere corporaties of via sanering de corporatie op een gewenst financieel niveau brengen.

Naast de Autoriteit heeft ook het WSW mij geïnformeerd over de effecten van de huursombenadering voor de borg. Ook deze brief is bijgevoegd[2]. Het WSW heeft een doorrekening gemaakt wat het huurakkoord betekent voor de financiële positie en risico's van individuele corporaties. Het WSW concludeert op basis van deze doorrekening dat het huurakkoord leidt tot een verminderde leencapaciteit. Het WSW schat dit effect op zo'n 7,5 mrd euro. Het WSW benadrukt in de brief dat het hier een globale doorrekening betreft. Daarnaast moet bij dit cijfer worden aangetekend dat in zoverre de leencapaciteit ongebruikt is bij corporaties het daadwerkelijke effect op de investeringen lager zal zijn.

Het WSW komt op basis van deze doorrekening tot het oordeel dat het risico aanvaardbaar is om het borgingsplafond voor 2015 en 2016 toe te kennen op grond van de huidige prognose-informatie dPi2014, hoewel deze dus niet meer geheel actueel is. WSW vindt het daarom wel van groot belang dat de corporaties bij de opstelling van de meerjarenprognose dPi2015 aansluiten op de komende wettelijke vormgeving van de voornemens ten aanzien van de huursombenadering uit de brief van 3 juli.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

[2] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.